



# 新光 US-REIT オープン

愛称：ゼウス

追加型投信／海外／不動産投信

新光 US-REIT オープン  
愛称：ゼウス

## 2026年の米国REIT市場の展望

平素は、「新光 US-REIT オープン(愛称:ゼウス)」(以下、当ファンドという場合があります。)をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

当資料では、当ファンドにおけるUS-REITの運用の指図権限委託先であるインベスコ・アドバイザーズ・インク(以下、「インベスコ」という場合があります。)の2026年の米国REITの見通しについてご案内いたします。

### 2026年はファンダメンタルズの改善とキャッシュフロー成長に期待

米国の金融政策が緩和方向となり、経済活動が回復基調となるなか、商業用不動産は本格的な回復局面を迎えています。商業用不動産市場は、新型コロナウイルスの感染拡大による混乱を乗り越え、正常化が進んでいます。なお、市場では新規供給が抑制されており、評価額と実際の取引価格の乖離は依然として大きく、割安な水準に留まっています。

こうした環境下で、2026年の米国REITは、不動産ファンダメンタルズの改善とキャッシュフロー成長が期待できると考えています。

### 経済の回復がREIT市場回復の基盤に

米国経済の回復と政策金利の緩やかな低下は、資金調達環境の安定化と不動産キャッシュフローの改善に寄与していくと考えています。

足もとで進む不動産の供給過剰リスクの後退と新規開発パイプラインの抑制は、需給を引き締め、多くのREITセクターにおいて今後の賃料上昇を支える要因になると考えています。特にデータセンターのように構造的に需要が強いセクターに加え、需給ひっ迫が続く住居関連やEコマース拡大の恩恵を受ける物流分野などのセクターについても安定した収益成長が続くと考えています。

■米国REIT指数の推移



※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

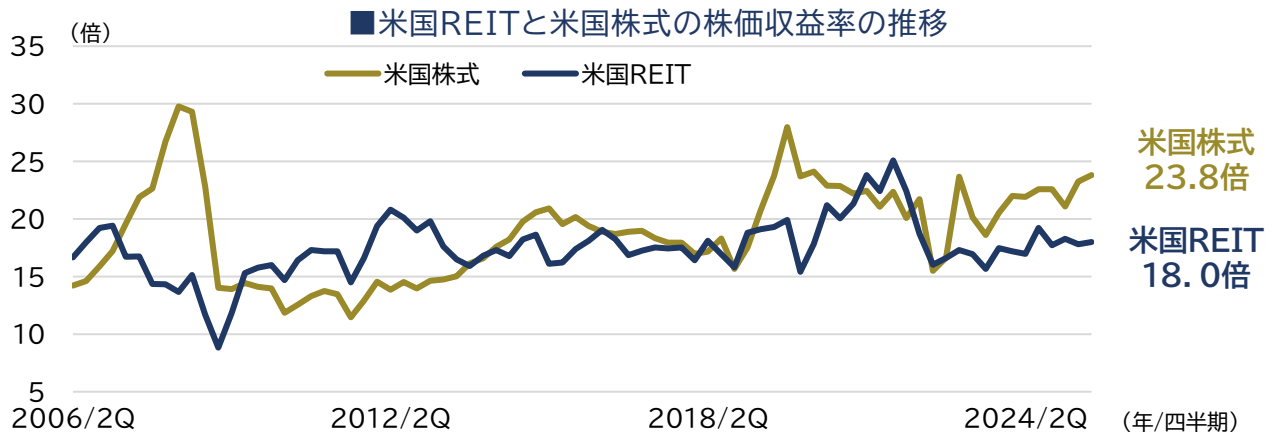
当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## 株式市場と比較したバリュエーションの割安感

米国REITのバリュエーションは、米国株式市場と比較して引き続き割安な水準にあります。特に株価収益率の比較では、AI(人工知能)関連を中心としたハイテク株の大幅上昇により、米国株式は米国REITの類似指標を大幅に上回る水準へと急騰しました。

2006年以降の平均では、米国株式の株価収益率(P/E)は米国REITの営業利益ベースの株価収益率(P/FFO<sup>\*1</sup>)をわずかに上回る程度にとどまっていますが、2025年第3四半期時点で、米国株式は米国REITに対して相対的に割高な水準で取引されています。

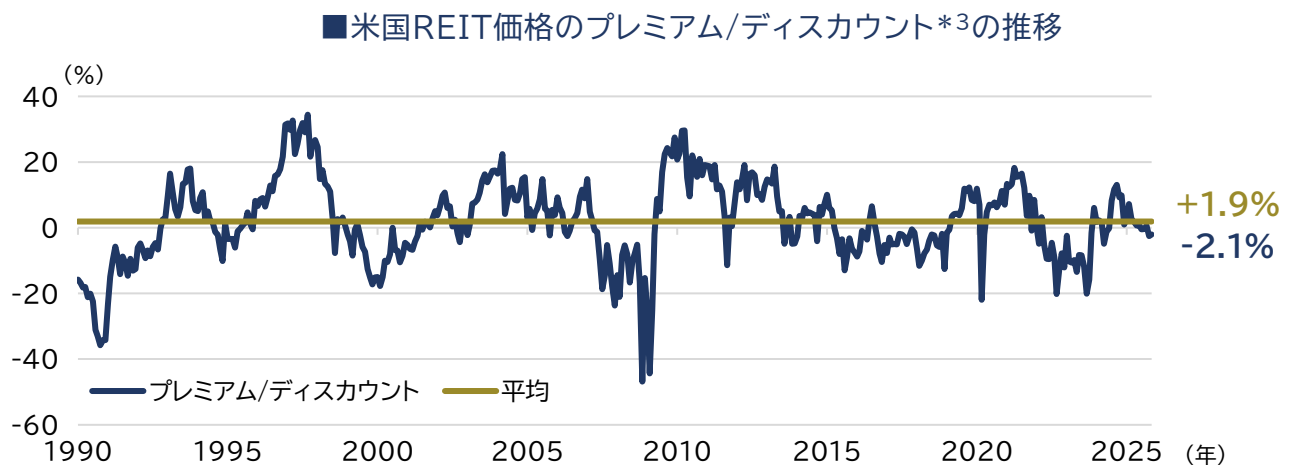
過去を振り返ってみても、世界金融危機やパンデミックの前には格差が拡大した局面もありましたが、時間の経過とともに縮小する傾向がみられました。直近のハイテク株上昇による格差拡大の収束期には、米国REITが有利になると考えています。



\*1：FFOは、REITが賃貸事業からどれだけのキャッシュフローが生み出されるのかを表し、REITの収益力を示す指標。  
※期間：2006年第2四半期～2025年第3四半期(四半期)  
※使用指数については、「当資料における使用指数」をご確認ください。  
出所：インベスコのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

## NAV(純資産価値)対比での割安感

資産価値ベースで見ても、米国REITのバリュエーションは過去平均と比較して魅力的な水準にあると考えています。2025年12月初旬時点でNAV<sup>\*2</sup>に対して約2%のディスカウント(割安)水準で取引されています。これは長期平均である約2%のプレミアム(割高)水準と比較すると、相対的に割安な状態にあるといえます。現物不動産の調整一巡と取引活動の正常化に伴い、ディスカウント水準にある米国REITのバリュエーションは長期平均に回帰する可能性があるかとみています。



\*2：NAV(Net Asset Value：純資産価値)とは、保有する不動産の時価から負債などを引いたもので不動産市場からみた価値の面で評価するための指標です。  
\*3：REIT価格のプレミアム/ディスカウントとは、REITが投資対象とする不動産の正味資産価値に対し、REITの価格がどの程度の水準にあるかを示す指標です。

※期間：1990年2月～2025年12月(月次)

※上記データは、グリーン・ストリート・アドバイザーズが集計しており、予告なく変更される場合があります。

出所：グリーン・ストリート・アドバイザーズのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

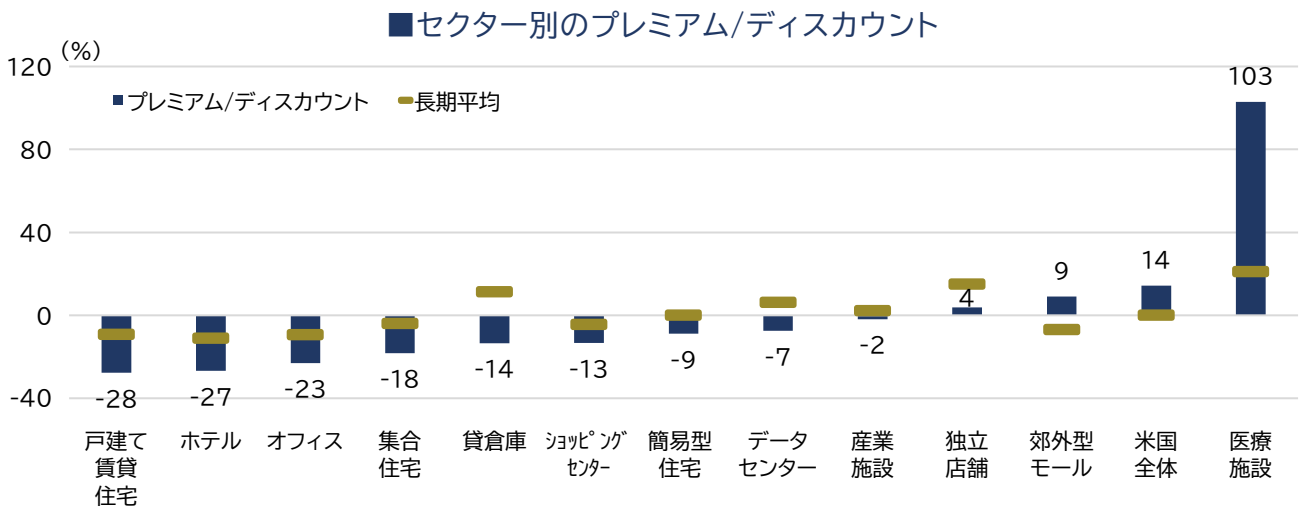
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## セクター間のバリュエーションは、ばらつきが残る

セクター間のバリュエーション格差は依然として大きい状況です。データセンターREITや住居関連REIT（集合住宅や戸建て賃貸住宅）などの持続的で構造的な追い風を受ける複数のセクターは、NAVに対して過去平均と比べてディスカウント水準で取引されています。これらのセクターはクラウド利用の拡大や人口動態トレンド、住宅供給不足といった要因から恩恵を受けています。貸倉庫REITも安定した需要と抑制された新規供給に支えられ、ディスカウント水準で取引されています。

一方で、医療施設（ヘルスケア）REITはNAVに対してプレミアム水準で取引されており、投資家需要の強さと高齢者向け住宅のバリュエーション変化を反映しています。これは高齢者層の増加と新規供給の少なさに支えられた同セクターへの期待を示すものといえます。オフィスREITは需要のばらつきが続くなか、ディスカウント水準での取引が続いています。



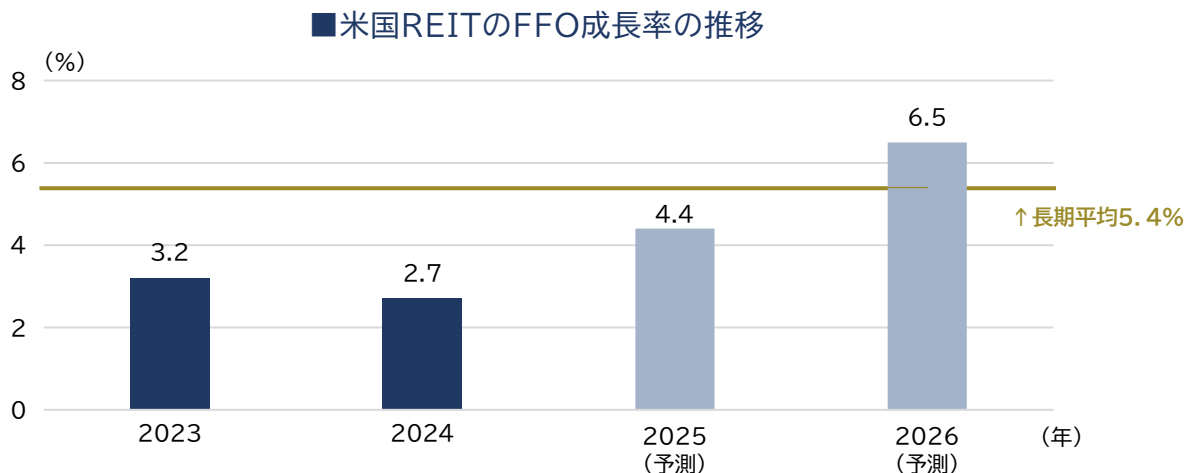
※2025年11月末時点

※長期平均は2019年12月末～2025年11月末の平均値

## 不動産ファンダメンタルズの好転

2023年～2024年にかけて成長が鈍化した米国REITの収益（FFO）は、需給の改善と取引活動の活発化を背景に、2025年には再加速することが見込まれています。

市場予想では、2026年はFFO成長率が6.5%に達すると予想されています。これは長期平均の5.4%を上回る水準で、バリュエーションの正常化とも整合する動きです。



※期間: 2023年～2026年(年次、2025年以降は予測値)

※長期平均は2000年～2024年の平均値

出所: インバスコのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

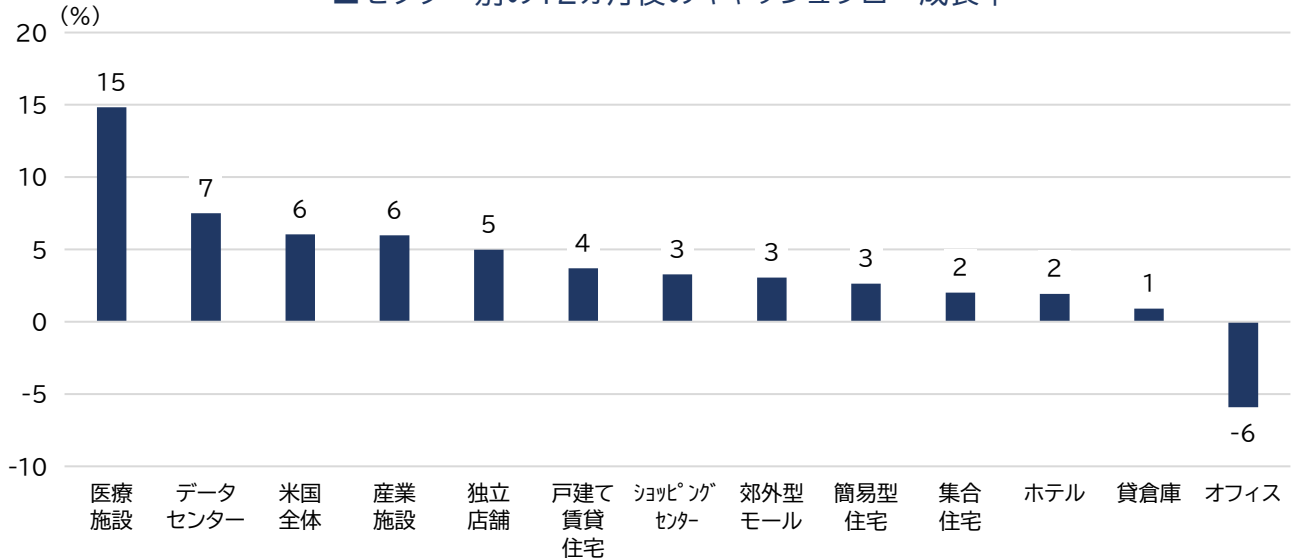
当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## | ほぼすべてのセクターでキャッシュフロー成長見通しは良好

セクター別では、オフィスを除くすべてのセクターにおいてキャッシュフロー成長見通しが良好です。

医療施設REITは人口動態の追い風と新規供給制約、データセンターREITはクラウド利用拡大とAI需要による持続的な成長、産業施設REITは空室率の低さと堅調なテナント需要などを背景に、高い成長が期待できます。

■セクター別の12ヵ月後のキャッシュフロー成長率



※2025年11月末時点

出所:インベスコのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

## | 増配と株価上昇の双方に期待、データセンターや通信、医療施設に注目

2026年の米国REITは、「改善するファンダメンタルズ」「魅力的なバリュエーション」「セクター固有の投資機会」という好条件が揃っていると考えています。

マクロ経済の安定化と開発パイプライン(新規供給計画)の縮小は、バリュエーションの修正や構造的な成長テーマに着目するアクティブ運用者にとって好ましい投資環境を形成すると考えています。

利下げ局面における注目セクターは、データセンター、通信、医療施設です。データセンターは、生成AI需要の拡大に加え、金利低下による資金調達コストの抑制が業績を押し上げる可能性があります。通信は、相対的に債務比率の高いセクターであるため、金利低下による既存債務の利払い負担の軽減などを背景に選好される可能性があります。医療施設は、金利低下を背景に、資本市場から調達した資金を活用して積極的に外部成長機会を追求していくことが期待されます。

セクター間のばらつきは残るものの、米国REITの全体的な利益成長見通しは良好であり、市場の正常化に伴い、増配と株価上昇の双方が期待できる局面にあると考えています。



## 銘柄紹介

ブリックスモア・プロパティ・グループ(業種:小売、組入比率:2.7%)

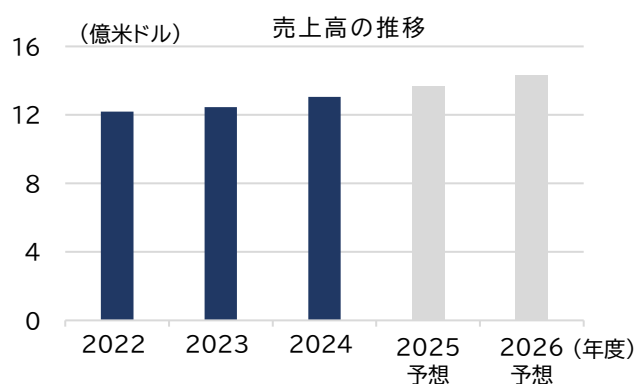
### 【銘柄概要】

食料品店や生活必需品小売店を中核店舗とするオープンエア型ショッピングセンターに特化した商業施設REITです。約350のショッピングセンターを所有・運営しています。

実店舗とネット販売のオムニチャネル統合の動き(実店舗とインターネット通販などを連携させた販売手法)があるなか、同社は食料品スーパーマーケットを中核テナントとすることで安定した来客数を維持しています。

### 【インバスコの注目点】

商業施設REITは、過去10年ほど生活必需品リテール施設の新規供給が限定的であったことが構造的な追い風となっています。また、同社は長期的な収益成長を実現するために、テナント構成強化を含む積極的な投資を行っています。物件再開発によって競合他社との差別化を図っている点に注目しています。



オメガ・ヘルスケア・インバスターズ(業種:ヘルスケア、組入比率:2.9%)

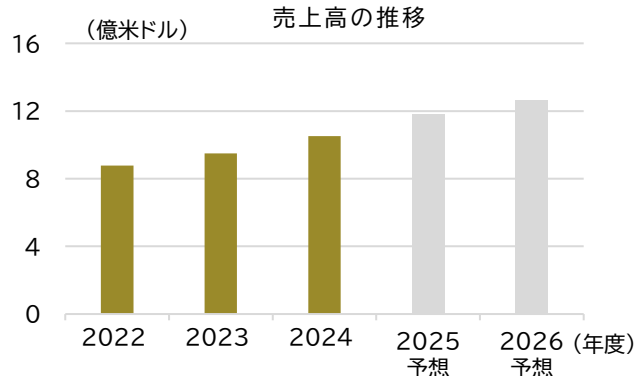
### 【銘柄概要】

高齢者向け住宅に特化した医療施設REITです。全米および英国で1,000カ所以上の施設を保有しています。

保有物件のほとんどで、賃料のほかに維持費・保険・税金などをテナント側が負担するトリプルネットリース契約を採用しており、インフレ局面でもコスト上昇の影響を受けにくい安定した収益構造を構築しています。

### 【インバスコの注目点】

同社のポートフォリオには、様々なオペレーター企業に運営委託がなされている全米900以上の施設が含まれます。医療施設セグメントのなかでも高齢者向け住宅に特化していること、事業規模が大きいこと、オペレーター企業を分散していること等により、競合他社との差別化を図っています。



※期間:＜株価＞2015年12月31日～2025年12月31日(日次)、＜売上高＞2022年度～2026年度(年次、2025年度以降は予想値)

※業種はNAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類に基づいています。

※組入比率は2025年12月末時点、純資産総額に対する比率です。

※上記は個別銘柄の売買を推奨するものではありません。また、今後も当該銘柄の組入れまたは保有の継続を示唆・保証するものではありません。

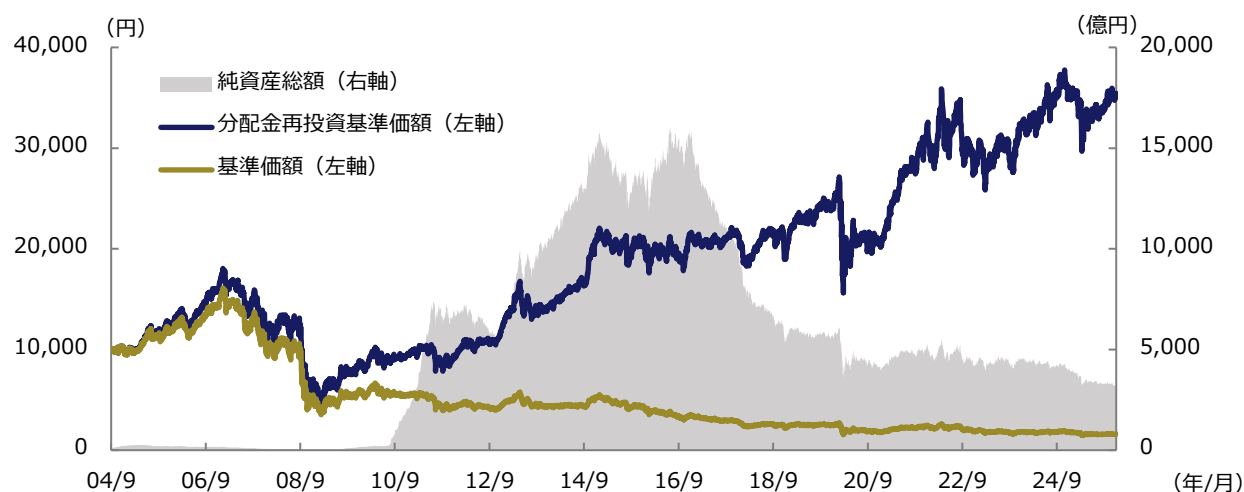
出所:インバスコ、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

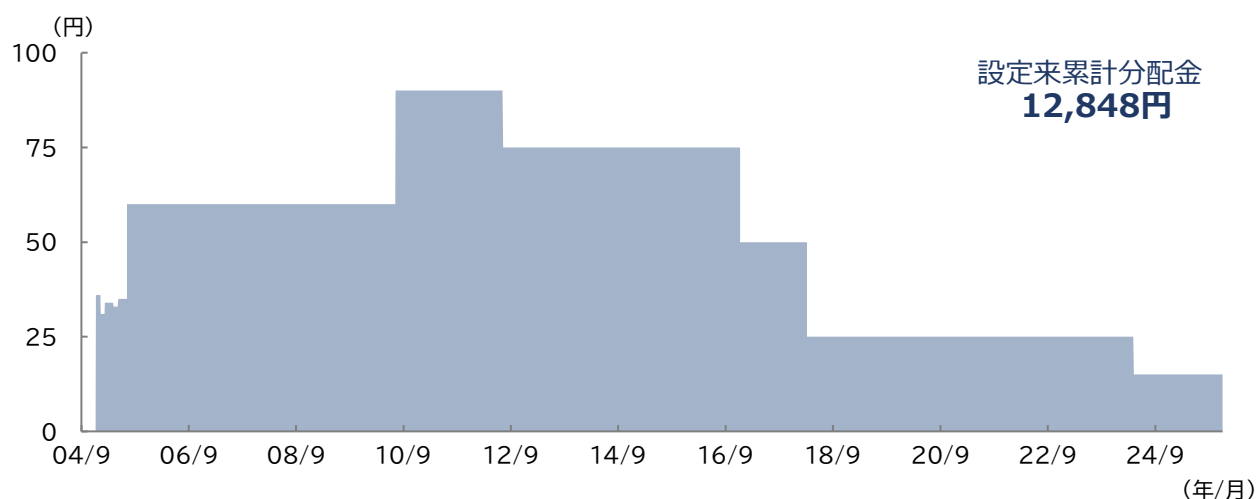
当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## ゼウスの運用実績

基準価額、純資産総額の推移



分配金実績



※期間:【基準価額と純資産総額】2004年9月29日(設定日前営業日)～2025年12月30日(日次)  
【分配金】2005年1月5日～2025年12月5日(決算)

※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後の価額です。換金時の費用・税金などは考慮していません。

※基準価額は設定日前営業日を10,000円として計算しています。

※分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を当ファンドに再投資したとみなして計算した理論上のものであり、実際の基準価額とは異なります。

※分配金実績は、1万口当たりの税引前分配金を表示しています。

※運用状況によっては分配金が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。上記は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証するものではありません。

※上記は過去の運用実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## ファンドの特色

1

主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券(以下「US-REIT」といいます。)に分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上がり益の獲得を目指した運用を行います。

- ◆銘柄の選定にあたっては、上記の投資目的を前提に、US-REITの業績動向と企業内容ならびに保有する不動産の価値などについてバランス良く調査し、長期的な成長性または内在する価値からの割安度を重視します。
- ◆ポートフォリオの構築に際しては、全体の流動性に十分留意します。
- ◆US-REITの組入比率は、原則として高位を保ちます。
- ◆原則として為替ヘッジは行いません。

### REITとは

- ・REITとは、不動産投資信託証券のことです。投資家から資金を集めて様々な不動産を所有・管理・運営する不動産投資信託ならびに不動産投資法人(以下「不動産投資信託」といいます。)が発行する証券の一般総称です。
- ・不動産投資信託は、オフィスビル、商業施設などの不動産を保有・売買することで得られる賃貸料収入や売買益などを収益とし、不動産の運営に必要な経費などを差し引いて残った利益のほとんどを配当金として投資家に支払います。

2

US-REITの運用にあたっては、インベスコ・アドバイザーズ・インクに運用の指図に関する権限を委託します。

- ◆インベスコ・アドバイザーズ・インクは、世界的な独立系運用会社の一つであるインベスコ・リミテッドの一員です。同社の不動産部門であるインベスコ・リアル・エステートは米国テキサス州ダラスに本拠を置き、1983年より運用を開始しています。
- ※インベスコ・アドバイザーズ・インクの運用の巧拙が当ファンドの運用成績に大きな影響を及ぼします。

3

原則として、毎月5日(休業日の場合は翌営業日。)の決算時に、収益の分配を行います。

- ◆分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益(評価益を含みます。)などの全額とします。
- ◆分配金額は、配当収益相当部分と判断される額を基礎として、安定した収益分配を行うことを目指し、基準価額水準・市況動向などを勘案して決定します。

※運用状況により分配金額は変動します。また、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

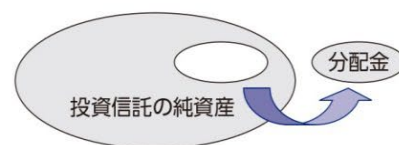
資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。



## 収益分配金に関する留意事項

◆投資信託の分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。

投資信託から分配金が支払われるイメージ



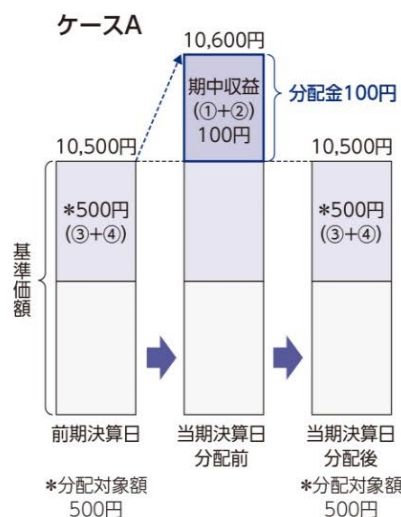
◆分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 分配金額と基準価額の関係(イメージ)

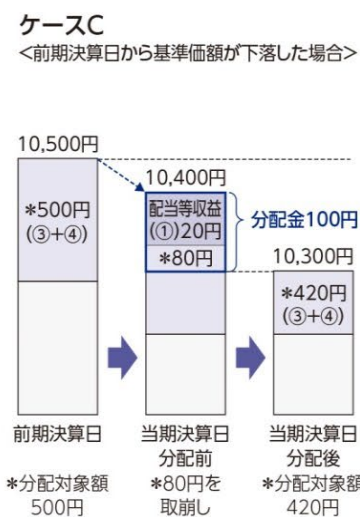
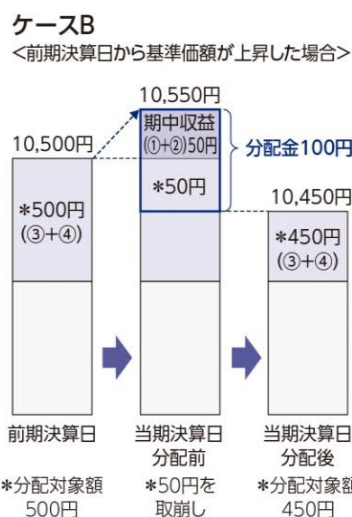
分配金は、分配方針に基づき、以下の分配対象額から支払われます。

①配当等収益(経費控除後)、②有価証券売買益・評価益(経費控除後)、③分配準備積立金、④収益調整金

#### 計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合



#### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

ケースA : 分配金受取額100円+当期決算日と前期決算日との基準価額の差0円=100円

ケースB : 分配金受取額100円+当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲50円=50円

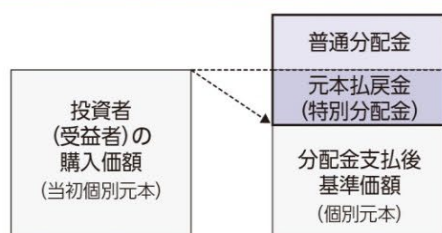
ケースC : 分配金受取額100円+当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲200円=▲100円

★A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではないのでご注意ください。

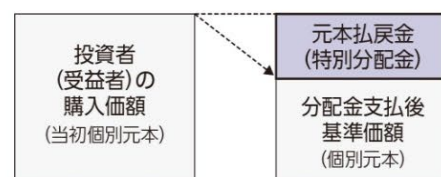
◆投資者(受益者)のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

#### 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は、非課税扱いとなります。

#### 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金 : 個別元本(投資者(受益者)のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金) : 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者(受益者)の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。



## ファンドの投資リスク（くわしくは投資信託説明書（交付目論見書）を必ずご覧ください）

当ファンドは、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。これらの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

また、投資信託は預貯金と異なります。

◆当ファンドが投資するUS-REITは不動産投資信託が発行する証券であることから、不動産投資信託に対する様々な角度からの市場の評価により価格が変動し、当ファンドの基準価額と収益分配金に影響を及ぼします。

保有不動産への評価	不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境、経済情勢などの影響を受けて、不動産投資信託が保有する物件の賃貸料収入が減ったり、保有物件そのものの価格が下落したりすることで、US-REITの価格の下落や配当金の減少の可能性があります。 また、不動産に対する課税や規制が強化された場合には、不動産価格全般が下落することでUS-REITの価格も下落することがあります。さらには保有不動産が地震や火災の被害を受けた場合など、予想不可能な事態によってUS-REITの価格の下落や配当金の減少の可能性があります。
配当利回り水準に対する評価	不動産投資信託の利益の減少はUS-REITの配当金の減少をもたらす、当ファンドの収益分配金に影響を与える可能性があります。また、US-REITの配当金の減少はUS-REITの価格を下落させる要因にもなります。 US-REITの配当利回りの水準が公社債や預貯金などの金利水準と比較されることで、US-REITの相対的な魅力度が変化します。金利が上昇する局面において、US-REITの配当利回りの水準に変化がない場合はUS-REITの価格が下落する要因になります。景気拡大や物価上昇により、賃貸料または不動産価格の上昇が見込めるような状況下での金利上昇局面では、必ずしもUS-REITの価格が下落するとは限りません。
企業体としての評価	不動産投資信託は、運用会社をはじめとする関係者により運営される企業体と見ることができます。この不動産投資信託の投資・運営の巧拙、財務内容により、US-REITの価格も変動することが考えられます。不動産投資信託では、資金の借入れや債券の発行により不動産に投資することがあります。この場合、金利が上昇したときには一般に支払金利が増加することから利益の減少要因となり、US-REITの価格が下落する要因になります。また、財務内容の悪化などにより不動産投資信託も倒産、上場廃止となる場合があります。

◆また、当ファンドが投資するUS-REITには、次のような有価証券としてのリスクがあり、当ファンドの基準価額と収益分配金に影響を及ぼします。

取引所における取引の需給関係による価格変動リスク	一般に有価証券は、新規発行などにより大幅に供給が増加すると取引価格が下落する傾向が見られます。特定の不動産投資信託または複数の不動産投資信託の増資や新規上場などにより、取引所における証券の供給が増加したときは、当該不動産投資信託の個別の証券だけでなく全体的にUS-REITの価格が下落することがあります。
取引所における取引量が減少または無くなることによる流動性リスク	取引所での売買高が少ない場合や、上場廃止などにより取引所で取引ができなくなった場合は、証券を希望する時期に、希望する価格で、希望する数量を売却できないことがあります。特に流動性が低したUS-REITを売却する場合には、当ファンドの基準価額を下落させる要因になることがあります。
為替変動リスク	外貨建資産は、為替相場の変動により円換算価格が変動します。一般に、保有外貨建資産が現地通貨ベースで値上がりした場合でも、投資先の通貨に対して円高となった場合には、当該外貨建資産の円換算価格が下落し、当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。
カントリーリスク	投資対象国・地域の政治経済情勢、通貨規制、資本規制、税制などの要因によって資産価格や通貨価値が大きく変動する場合があります。これらの影響を受け、当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

お申込みメモ (くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

購入単位	販売会社が定める単位(当初元本1口=1円)
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を控除した価額
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日分のお申込みとします。なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入・換金申込不可日	以下のいずれかに該当する日には、購入・換金のお申込みの受付を行いません。 ●ニューヨーク証券取引所の休業日 ●ニューヨークの銀行の休業日
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金のお申込みを取り消す場合があります。
信託期間	2034年9月5日まで(2004年9月30日設定)
繰上償還	次のいずれかに該当する場合には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了(繰上償還)することがあります。 ●受益権の総口数が30億口を下回った場合 ●信託契約を解約することが受益者のため有利であると認める場合 ●運用体制の変更等やむを得ない事情が発生した場合
決算日	毎月5日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの対象ではありません。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用 (くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

投資者が直接的に負担する費用	購入時手数料	購入価額に、 <b>3.3%(税抜3.0%)</b> を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額となります。
	換金時手数料	<b>ありません。</b>
	信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に <b>0.1%</b> の率を乗じて得た額とします。
投資者が信託財産で間接的に負担する費用	運用管理費用(信託報酬)	<p>ファンドの日々の純資産総額に対して<b>年率1.683%(税抜1.53%)</b></p> <p>※運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上(ファンドの基準価額に反映)され、毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。</p> <p>※信託報酬には、REITの運用の指図に関する権限の委託を受けた投資顧問会社(インベスコ・アドバイザーズ・インク)に対する報酬が含まれます。</p> <p>※ファンドの純資産総額が5,000億円を超える場合には、委託会社が支払う投資顧問報酬から次の額が控除され、当該額を委託会社が収受します。</p> <p>控除額(年額): 150,000,000円 + (ファンド純資産総額 - 5,000億円) × 0.06%</p> <p>※ファンドが投資対象とする米国の上場・店頭登録されている不動産投資信託証券(US-REIT)については、市場の需給により価格が形成されるため、その費用を表示することができません。</p>
	その他の費用・手数料	<p>その他の費用・手数料として、お客様の保有期間中、以下の費用等を信託財産からご負担いただきます。</p> <p>組入価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、信託事務の処理に要する諸費用、外国での資産の保管等に要する費用、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用等</p> <p>※これらの費用等は、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるものがあるため、事前に料率・上限額等を示すことができません。</p>

※上記手数料等の合計額等については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となる場合があります。

当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。

## 投資信託ご購入の注意

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成した販売用資料です。
- お申込みに際しては、販売会社からお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。
- 当ファンドは、主として値動きのある米国の不動産投資信託証券(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者のみなさまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は
  1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
  2. 購入金額については元本保証および利回り保証のいずれもありません。
  3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

## 当資料における使用指数

- 【米国REIT】FTSE NAREIT All Equity REITs 指数(配当込み)  
 【米国株式】S&P 500種指数

## 著作権等

- 新光 US-REIT オープン(愛称:ゼウス)(以下、「当ファンド」)は、アセットマネジメントOne株式会社(以下、「アセットマネジメントOne」)によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、FTSE International Limited (以下、「FTSE」)、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)またはNareitによって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE ®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited (「FTSE」)によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても(a)本指数の使用、信頼、または誤謬、(b)当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、当ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。
- S&P 500種指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P 500種指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

## 委託会社その他関係法人の概要

委託会社	アセットマネジメントOne株式会社	信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	三井住友信託銀行株式会社	信託財産の保管・管理業務等を行います。
販売会社	募集の取扱いおよび販売、投資信託説明書(目論見書)・運用報告書の交付、収益分配金の再投資、収益分配金、一部解約金および償還金の支払いに関する事務等を行います。	
投資顧問会社	インベスコ・アドバイザーズ・インク 運用指図に関する権限の一部委託を受け、US-REITの運用指図を行います。	

## 照会先

アセットマネジメントOne株式会社



コールセンター 0120-104-694  
 受付時間: 営業日の午前9時〜午後5時



ホームページアドレス  
<https://www.am-one.co.jp/>



販売会社（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

○印は協会への加入を意味します。

2026年1月27日時点

商号	登録番号等	日本証券協会	一般社団法人 日本投資顧問 業協会	一般社団法人 金融先物取引 業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会	備考
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第5号	○		○	○	
PayPay銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長（登金）第624号	○		○		
株式会社青森みちのく銀行	登録金融機関 東北財務局長（登金）第1号	○				
株式会社北都銀行	登録金融機関 東北財務局長（登金）第10号	○				
株式会社荘内銀行	登録金融機関 東北財務局長（登金）第6号	○				
株式会社東北銀行	登録金融機関 東北財務局長（登金）第8号	○				
株式会社足利銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第43号	○		○		
株式会社筑波銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第44号	○				
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第53号	○		○		
株式会社第四北越銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第47号	○		○		
株式会社十六銀行	登録金融機関 東海財務局長（登金）第7号	○		○		
株式会社京都銀行	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第10号	○		○		
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第6号	○		○		
株式会社南都銀行	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第15号	○				
株式会社紀陽銀行	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第8号	○				
株式会社筑邦銀行	登録金融機関 福岡財務支局長（登金）第5号	○				
株式会社肥後銀行	登録金融機関 九州財務局長（登金）第3号	○				
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長（登金）第33号	○	○	○		
みずほ信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長（登金）第34号	○	○	○		
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長（登金）第649号	○	○	○		
株式会社北洋銀行	登録金融機関 北海道財務局長（登金）第3号	○		○		
株式会社東日本銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第52号	○				
株式会社神奈川銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第55号	○				
株式会社あいち銀行	登録金融機関 東海財務局長（登金）第12号	○		○		
株式会社トマト銀行	登録金融機関 中国財務局長（登金）第11号	○				
株式会社南日本銀行	登録金融機関 九州財務局長（登金）第8号	○				
株式会社沖縄海邦銀行	登録金融機関 沖縄総合事務局長（登金）第3号	○				
第一勧業信用組合	登録金融機関 関東財務局長（登金）第278号	○				
近畿産業信用組合	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第270号	○				
第一生命保険株式会社	登録金融機関 関東財務局長（登金）第657号	○	○			
アーク証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第1号	○				
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3283号	○	○		○	
八十二証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第21号	○	○			
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第61号	○	○	○		
池田泉州T T証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第370号	○				
リーディング証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第78号	○				
とちぎんT T証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第32号	○				
永和証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第5号	○				
PWM日本証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第50号	○			○	
株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44号	○		○	○	
岡安証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第8号	○				
岡三証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第53号	○	○	○	○	
岡地証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第5号	○	○			
木村証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第6号	○				
九州FG証券株式会社	金融商品取引業者 九州財務局長（金商）第18号	○				
京銀証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第392号	○				
極東証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第65号	○			○	
きらぼしライフデザイン証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3198号	○				
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第67号	○	○	○		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2336号	○	○	○	○	

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

（原則、金融機関コード順）



販売会社（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

○印は協会への加入を意味します。

2026年1月27日時点

商号	登録番号等	日本証券協会	一般社団法人 日本投資顧問 業協会	一般社団法人 金融先物取引 業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会	備考
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第15号	○	○	○		
寿証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第7号	○				
株式会社しん証券さかもと	金融商品取引業者 北陸財務局長（金商）第5号	○				
島大証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長（金商）第6号	○				
新大垣証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第11号	○				
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第94号	○	○	○	○	
北洋証券株式会社	金融商品取引業者 北海道財務局長（金商）第1号	○				
ニース証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第138号	○	○			
立花証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第110号	○		○		
大熊本証券株式会社	金融商品取引業者 九州財務局長（金商）第1号	○				
大山日ノ丸証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長（金商）第5号	○				
大和証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号	○	○	○	○	
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第114号	○				
中銀証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長（金商）第6号	○			○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号	○	○	○	○	
東洋証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第121号	○			○	
mo o m o o証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3335号	○	○			
南都まほろば証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第25号	○				
フリップ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第127号	○		○		
西村証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第26号	○				
S M B C日興証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第165号	○	○	○	○	
日産証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第131号	○		○	○	
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第170号	○	○			
野村證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第142号	○	○	○	○	
百五証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第134号	○				
ひろぎん証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長（金商）第20号	○				
松井証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第164号	○		○		
丸國證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第166号	○				
丸八証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第20号	○				
岡三にいがた証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第169号	○				
三木証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第172号	○				
リテラ・クレア証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第199号	○				
三田証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第175号	○				
三津井証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長（金商）第14号	○				
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第181号	○	○			
三豊証券株式会社	金融商品取引業者 四国財務局長（金商）第7号	○				
山形證券株式会社	金融商品取引業者 東北財務局長（金商）第3号	○				
豊証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第21号	○				
株式会社みずほ銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第6号	○		○	○	※1
株式会社三十三銀行	登録金融機関 東海財務局長（登金）第16号	○				※1
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2938号	○				※1
十六 T T証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第188号	○				※1
ほくほく T T証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長（金商）第24号	○				※1

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

<備考欄について>

※1 新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。

（原則、金融機関コード順）

販売会社（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

以下は取次販売会社または金融商品仲介による販売会社です。○印は協会への加入を意味します。

2026年1月27日時点

商号	登録番号等	日本証券協会	一般社団法人 日本投資顧問 業協会	一般社団法人 金融先物取引 業協会	一般社団法人 第二種金融商 品取引業協会	備考
留萌信用金庫	登録金融機関 北海道財務局長（登金）第36号					
大地みらい信用金庫	登録金融機関 北海道財務局長（登金）第26号					
鶴岡信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第41号					
宮城第一信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第52号					
会津信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第20号					
郡山信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第31号					
白河信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第36号					
ひまわり信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第49号					
あぶくま信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第24号					
福島信用金庫	登録金融機関 東北財務局長（登金）第50号					
桐生信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第234号					
アイオー信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第230号					
北群馬信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第233号					
しのめ信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第232号					
足利小山信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第217号					
鹿沼相互信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第221号					
佐野信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第223号					
青木信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第199号					
飯能信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第203号					
千葉信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第208号					
横浜信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第198号	○				
川崎信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第190号	○				
平塚信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第196号					
朝日信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第143号	○				
東京東信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第179号	○				
西武信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第162号	○				
城北信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第147号	○				
青梅信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第148号	○				
多摩信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第169号	○				
新潟信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第249号					
長野信用金庫	登録金融機関 関東財務局長（登金）第256号	○				
富山信用金庫	登録金融機関 北陸財務局長（登金）第27号					
金沢信用金庫	登録金融機関 北陸財務局長（登金）第15号	○				
のと共栄信用金庫	登録金融機関 北陸財務局長（登金）第30号					
福井信用金庫	登録金融機関 北陸財務局長（登金）第32号					
越前信用金庫	登録金融機関 北陸財務局長（登金）第12号					
しずおか焼津信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第38号					
静岡信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第43号					
浜松磐田信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第61号					
沼津信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第59号					
遠州信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第28号					
大垣西濃信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第29号					
高山信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第47号					
関信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第45号					
豊橋信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第56号					
いちい信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第25号					
瀬戸信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第46号	○				
知多信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第48号					
豊川信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第54号					
豊田信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第55号	○				

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

（原則、金融機関コード順）

販売会社（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

以下は取次販売会社または金融商品仲介による販売会社です。○印は協会への加入を意味します。

2026年1月27日時点

商号	登録番号等	日本証券協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	備考
碧海信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第66号	○				
西尾信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第58号	○				
蒲郡信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第32号					
北伊勢上野信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第34号					
桑名三重信用金庫	登録金融機関 東海財務局長（登金）第37号					
滋賀中央信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第79号					
長浜信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第69号					
湖東信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第57号					
京都信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第52号	○				
京都中央信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第53号	○				
京都北都信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第54号					
大阪信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第45号					
大阪シティ信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第47号	○				
奈良信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第71号	○				
大和信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第88号	○				
奈良中央信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第72号					
きのくに信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第51号					
姫路信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第80号	○				
播州信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第76号	○				
兵庫信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第81号	○				
尼崎信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第39号	○				
但馬信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第67号					
水島信用金庫	登録金融機関 中国財務局長（登金）第48号					
玉島信用金庫	登録金融機関 中国財務局長（登金）第30号					
吉備信用金庫	登録金融機関 中国財務局長（登金）第22号					
備前日生信用金庫	登録金融機関 中国財務局長（登金）第40号					
西中国信用金庫	登録金融機関 中国財務局長（登金）第29号					
高松信用金庫	登録金融機関 四国財務局長（登金）第20号					
観音寺信用金庫	登録金融機関 四国財務局長（登金）第17号					
幡多信用金庫	登録金融機関 四国財務局長（登金）第24号					
福岡ひびき信用金庫	登録金融機関 福岡財務支局長（登金）第24号	○				
大牟田柳川信用金庫	登録金融機関 福岡財務支局長（登金）第20号					
大川信用金庫	登録金融機関 福岡財務支局長（登金）第19号					
佐賀信用金庫	登録金融機関 福岡財務支局長（登金）第25号					
熊本第一信用金庫	登録金融機関 九州財務局長（登金）第14号					
株式会社八十二長野銀行（委託金融商品取引業者 八十二証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第49号	○		○		
株式会社SBI新生銀行（委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第10号	○		○		
株式会社鹿児島銀行（委託金融商品取引業者 九州FG証券株式会社）	登録金融機関 九州財務局長（登金）第2号	○				
株式会社京都銀行（委託金融商品取引業者 京銀証券株式会社）	登録金融機関 近畿財務局長（登金）第10号	○		○		
株式会社UI銀行（委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第673号	○				
株式会社きらぼし銀行（委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第53号	○		○		
株式会社三菱UFJ銀行（委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第5号	○		○	○	
株式会社北洋銀行（委託金融商品取引業者 北洋証券株式会社）	登録金融機関 北海道財務局長（登金）第3号	○		○		
株式会社イオン銀行（委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第633号	○				
株式会社SBI新生銀行（委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第10号	○		○		

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

（原則、金融機関コード順）

当資料のお取扱いについてのご注意等は、該当ページをご確認ください。